

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	2
2	LE DEVELOPPEMENT URBAIN	3
2.1	Objectif : restructurer le centre de la commune.....	3
2.2	Objectif : assurer la mixité sociale, démographique et fonctionnelle de la commune .	4
2.3	Objectif : Maîtriser le développement urbain	5
3	LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	6
3.1	Objectif : requalifier la friche industrielle Steinheil	6
3.2	Objectif : perpétuer et renforcer le tissu économique	6
4	DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS.....	7
4.1	Objectif : reorganiser le transit	7
4.2	Le stationnement en centre ville.....	8
4.3	Des déplacements piétons et cyclistes facilités	8
5	PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	9
5.1	Objectif : Prendre en compte les données environnementales du territoire communal.....	9
5.2	Objectif : préserver la qualité paysagère.....	9
5.3	Objectif : contribuer à la préservation de l’environnement	10
6	LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D’AMENAGEMENT	11
6.1	La requalification du centre-ville	11
6.2	Les berges de la Bruche	12

1 PREAMBULE

Le document qui suit présente le projet politique que les élus souhaitent mettre en place pour le développement urbain de la commune de Rothau à travers le Plan Local d’Urbanisme.

L’élaboration du diagnostic préalable, la définition des enjeux, besoins et attentes mis en lumière à travers ces premières études ont permis de cadrer, avec les élus, plusieurs enjeux majeurs en termes :

- de développement démographique,
- de développement économique,
- d’infrastructures de déplacements et de transports,
- de préservation et de valorisation de l’environnement et du paysage.

Les orientations du PADD auront une traduction directe dans le plan de zonage et dans le règlement du PLU qui seront élaborés lors de la phase suivante de réflexion.

Ce document est complété par des orientations particulières d’aménagement. Sous ce vocable est présenté un ensemble d’esquisses et de précisions sur le devenir de certains secteurs. Elles sont là pour illustrer et pour affirmer plus précisément certains choix d’aménagement ou de développement.

Celles-ci, une fois intégrées au dossier de PLU, deviendront opposables aux tiers et leurs remises en questions nécessiteront une procédure de modification ou de révision du PLU.

Le document qui suit organise par thèmes les choix et orientations retenus pour le devenir de l’aménagement et du développement urbain de la commune.

2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1 OBJECTIF : RESTRUCTURER LE CENTRE DE LA COMMUNE

L’identité spécifique de Rothau repose en grande part sur sa structure urbaine typique d’une agglomération ouvrière. Toutefois, son centre n’est pas clairement identifié ni perçu en tant que tel par les habitants.

La structure du tissu bâti ancien devra être préservée et les nouvelles constructions respecteront les implantations et la typologie existantes. La commune souhaite préserver le style particulier des constructions des différents quartiers de Rothau.

L’arrière de la place de la Fonderie, actuellement occupé par des ateliers et des activités économiques, offre un territoire qui permettrait une densification maîtrisée de logements et d’activités commerciales, dans un cadre remanié qui permettrait l’affirmation d’un centre clairement identifié et délimité.

L’identification et l’affirmation du centre géographique, commercial et social de la commune passeront par une requalification urbaine forte des territoires qui le composent. Cet objectif, étant donné la complexité de la recomposition urbaine à entreprendre, est une vision à long terme nécessitant plusieurs étapes de mise en œuvre.

Un effort particulier pour la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine historique du centre (parcours piétonniers, placettes, ...) sera entrepris.

Le PLU traduira la volonté de préservation et de valorisation du centre identifié et délimité en mettant en place des outils spécifiques :

- zonage détaillé des éléments urbains, architecturaux et paysagers à préserver,
- mise en place de zones à protéger sur les jardins,
- réglementation de la transformation des constructions existantes,
- réglementation des reculs par rapport à la rue et aux autres limites séparatives,
- interdiction des mutations d’usage des rez-de-chaussée commerciaux pendant trois ans sur le secteur du centre avec le soutien de la commune et la mise en place d’une politique incitative pour le maintien des commerces et des activités,
- mise en place du droit de préemption sur des propriétés d’importance majeure ou remarquables pour la pérennité de la qualité de l’identité et de l’image du centre-ville et l’installation de projets d’intérêt général (champ de foire, parc, place, ...).

2.2 OBJECTIF : ASSURER LA MIXITE SOCIALE, DEMOGRAPHIQUE ET FONCTIONNELLE DE LA COMMUNE

2.2.1 La mixité démographique

Le centre est un territoire potentiel pour l’accueil de personnes âgées et de jeunes ménages, proches des services et des commerces actuels et à venir. La diversité des logements qui y sera développée agira directement sur la composition de la population qui sera accueillie.

Il y a donc lieu de suivre de près toute opération de construction en définissant une programmation qui garantisse une certaine diversité permettant néanmoins de suivre les évolutions du marché de l’immobilier.

La configuration des territoires restant disponibles dans le centre ne semble pas appropriée au développement d’habitat pavillonnaire. Il y aura donc lieu de privilégier la construction d’habitat resserré intermédiaire ou collectif.

Les possibilités d’extension urbaine sont limitées sur le ban communal de Rothau. Il faut donc optimiser son usage. L’offre pavillonnaire devra être maîtrisée. Il faut savoir qu’autoriser 25 % de logements pavillonnaires représente de l’ordre de 50 % des terrains utilisés.

Ces opérations devront présenter une variété étendue de types de logements : accession à la propriété, locatif privé, locatif social, accession sociale. Ces logements devront offrir des tailles permettant s’accueillir les différents âges et types de foyers (jeunes ménages, familles, retraités, ...).

Le développement résidentiel envisagé permettra d’assurer la diversité démographique de la population future de la commune.

2.2.2 La mixité sociale

Le logement aidé présent sur la commune devra être développé. Il représentait en 1999 2 % du parc total de logements recensé par l’INSEE soit 27 logements. Il convient d’y ajouter les logements conventionnés créés dans le cadre des Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat menées au niveau intercommunal ces dernières années en sachant que la pérennité minimale du caractère social de ces logements est de 9 ans.

Sachant qu’actuellement environ 70 % de la population française est éligible au logement social en prenant en compte les critères de revenus, il semble opportun d’accroître sensiblement l’offre dans ce domaine. Ainsi, l’objectif sera d’intégrer à toute nouvelle opération d’aménagement une proportion de 10 % de logements aidés en location ou en accession sociale à la propriété.

2.2.3 La mixité fonctionnelle

La richesse, le dynamisme et la qualité de la vie d’une agglomération repose en grande part sur la diversité de la mixité fonctionnelle en présence. Il doit y avoir des commerces variés. D’autres activités économiques doivent également s’intégrer à la vie de la cité. Rothau a connu cette mixité durant des années avec l’activité intense des usines Steinheil. Il est nécessaire de retrouver cette proximité entre travail et habitat, tout en respectant la qualité de vie des habitants. Tout développement urbain nouveau permettra l’installation d’activités économiques compatibles avec la vocation du territoire dans lequel elles prendraient place.

Les commerces existants dans le centre seront soutenus. Leur mutation en logements sera interdite pendant trois ans dans la zone du centre afin de ne pas compromettre son attractivité et la pérennité de l’activité commerciale.

Le stationnement engendré par les commerces du centre-ville sera pris en compte sur les espaces publics.

2.3 OBJECTIF : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le rythme de construction qui est envisagé sur la base du passé récent (6 à 8 logements) est de 500 à 650 m² de SHON par an en moyenne. Cela correspondrait à environ 80 logements sur 10 ans soit 180 à 200 personnes environ.

Cet objectif de développement devra garantir:

- une offre en logements intermédiaires (maisons jumelées ou accolées) ou collectifs à raison de 50 % environ des logements neufs,
- une offre en logements individuels pavillonnaires de 20 % environ du parc de logements à construire.
- Une offre en logements aidés en accession ou en location représentant de 20 à 25% environ du parc engagé.

Cette hypothèse favorisera une mixité sociale et démographique équilibrée. Dans cette perspective, le parc d’habitat devrait mêler accession à la propriété, locatifs et locatifs aidés.

Ces opérations devront se faire à travers de petits territoires comme les berges de la Bruche et la requalification urbaine du centre de la commune.

3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

3.1 OBJECTIF : REQUALIFIER LA FRICHE INDUSTRIELLE STEINHEIL

L’usine Steinheil a cessé son activité en 2004. Le devenir de ce site n’est pas encore établi et différentes hypothèses de requalification peuvent y être envisagées de manières individuelles ou concomitantes :

- Intégration du contournement de Rothau pour désengorger le centre,
- zone à vocation économique : activités artisanales, industrielles, tertiaires,
- zone à vocation mixte où se mêlent habitat et activités (suivant les résultats des études relatives à la pollution du sol et du sous-sol).

Ce territoire étant, pour le moment, étudié finement (dépollution des sols, désamiantage et diagnostic des bâtiments existants), le PLU figera cette zone comme un territoire d’extension future non finalisé.

3.2 OBJECTIF : PERENNISER ET RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE

La commune de Rothau souhaite pérenniser et développer l’activité économique en soutenant les commerces et services de proximité mais également toutes les activités en place sur la commune. Il est également fortement souhaité permettre de nouvelles installations.

Ce développement économique est nécessaire pour permettre de rapprocher domicile et lieu de travail des habitants de la commune.

Le PLU permettra le développement ou l’installation d’activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle principale des quartiers existants ou nouveaux.

Le fonctionnement et le développement des commerces du centre-ville devront être facilités en assurant leur accessibilité et en répondant à leurs besoins de stationnement sur le domaine public.

La requalification du centre se devra de prendre en compte le développement de l’activité économique communale en intégrant des possibilités d’accueil de commerces et services de proximité. Elle permettra de dynamiser les commerces existants, la place du marché et le site de la Renardière.

Afin de tenir compte des contraintes topographiques, les zones d’extension économique ne pourront se développer que dans la vallée. Le secteur entre la Bruche et la voie ferrée est retenu pour offrir la possibilité d’installations d’activités économiques mêlées à du logement.

4 DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

4.1 OBJECTIF : REORGANISER LE TRANSIT

La restructuration de la traversée de Rothau constitue un véritable enjeu conditionnant le développement futur du territoire communal. La RD 1420, axe à grande circulation, traverse l’agglomération de Rothau et représente une source considérable de nuisances, notamment en termes de sécurité et de qualité du cadre de vie. Elle est néanmoins également un vecteur important de la vitalité commerciale du centre de la commune.

Il sera recherché, à travers une nouvelle organisation du réseau viaire, une approche des transports différente permettant de :

- Juguler le trafic de transit en le détournant du centre ou d’une partie de celui-ci,
- Privilégier les déplacements doux (piétons, cyclistes) pour les trajets internes à la commune.
- Préserver l’activité commerciale du centre-ville.

La modification ou le dédoublement de la voie principale (RD 1420 – Grand-Rue) se réalisera à moyen terme. Le PLU doit préparer cette éventualité en mettant en place les emplacements réservés nécessaires à sa mise en œuvre.

Plusieurs scénarios peuvent être envisagés mais la commune souhaite retenir le scénario figurant sur la planche E4 avec sa variante.

Ce parcours est plus court et donc moins onéreux que les différents scénarios envisagés par le passé. Il propose de dévier la circulation de transit dans la partie urbanisée qui est principalement occupée par du logement et qui présente un tracé difficile (courbes accentuées). Cette solution permet de continuer d’irriguer le centre commercial de la commune tout en réduisant les nuisances là où la densité de logement est la plus forte. Il nécessite un profond remaniement du carrefour devant l’église, remaniement qui devra se faire en ne prenant pas en compte les seuls impératifs routiers mais également la qualité des espaces publics. Deux ouvrages d’art permettant de franchir la Bruche devraient être réalisés. La variante proposée longerait la Bruche sur l’ancien site Steinheil sans jamais la traversée.

Dans l’options envisagée, la circulation automobile ne devra pas être accompagnée de stationnements afin de permettre un élargissement conséquent des trottoirs et ainsi du confort des riverains et de la qualité de la perception des commerces.

Cet aménagement devra être accompagné de la création de stationnements très facilement accessibles depuis la voie de transit.

4.2 LE STATIONNEMENT EN CENTRE VILLE

En complément d’un schéma de circulation clair, il faudra mutualiser les besoins de stationnement dans le centre, mesure qui permettrait des utilisations plus polyvalentes des espaces ainsi réservés (marché, usage croisé entre commerces le jour et stationnement des riverains la nuit, ...).

L’aménagement de la Grand-Rue devra être couplé avec la création d’aires de stationnement spontanément accessibles.

Les constructions et restructurations de logements devront pouvoir assurer leurs besoins de stationnement dans un périmètre proche sans forcément être localisés directement sur la parcelle concernée, étant donné l’exiguïté de certains terrains. Cette mesure permettra de faciliter la requalification de certaines constructions en centre-ville.

Les commerces nouveaux et l’extension des activités commerciales existantes en centre-ville ne seront soumises à aucune exigence particulière afin de faciliter leur développement.

4.3 DES DEPLACEMENTS PEDESTRES ET CYCLISTES FACILITES

En complément, il sera développé au sein même du tissu bâti depuis les secteurs périphériques vers le centre-ville comme vers les espaces naturels, des parcours piétons et cyclables, en site propre ou clairement matérialisés, qui encouragent des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Des aménagements particuliers devront être intégrés à l’aménagement de la traversée de la commune pour sécuriser et faciliter le franchissement de cette voie par les piétons et plus particulièrement des collégiens se rendant vers La Broque.

5 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

5.1 **OBJECTIF : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL**

Toute construction nouvelle se devra de prendre en compte l’ensemble des composantes du site dans lequel elle souhaite s’insérer : topographie, orientation, desserte, ...

Les constructions envisagées devront s’assurer d’optimiser leur implantation dans la topographie complexe du territoire communal tout en assurant une orientation qui optimise la prise en compte du solaire passif

Toute opération d’aménagement ou de construction devra s’assurer de pouvoir offrir dessertes et capacités de stationnement compatibles avec les capacités des lieux et la réglementation communale en vigueur.

5.2 **OBJECTIF : PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE**

Trois unités paysagères différentes se déclinent : la vallée de la Bruche, les versants et les forêts. Le territoire est marqué fortement par le paysage vallonné de la Haute Bruche. Ses forêts omniprésentes constituent le principal patrimoine naturel de Rothau.

La disparition progressive de l’activité agricole a engendré une fermeture des paysages sur les versants situés à proximité des zones urbanisées de la commune. La transition douce entre espace bâti et espace forestier a disparu, laissant place à un développement de micro boisements de résineux ou à des secteurs en friches. L’ouverture du paysage entreprise depuis plusieurs années par la commune et la communauté de communes de Haute Bruche sera encouragée et soutenue en mettant en place des actions d’accompagnement notamment sur des zones d’ouverture potentielles situées à l’Est et au Sud des zones urbanisées (réinstallation d’activités de pâture).

Le renforcement et le développement d’une coulée verte le long de la limite communale jouxtant le ban de La Broque (ripisylve de la Bruche) devra être encouragé afin de :

- préserver un corridor biologique pour les espèces,
- créer un espace tampon à la conurbation,
- limiter le risque d’inondations par la Bruche,
- renforcer la qualité des paysages de la vallée.

Les perceptions de la forêt depuis le village et les principaux parcours de promenade devront être préservés en excluant certains territoires de toute urbanisation (cônes de vue, zones inconstructibles).

Les possibilités d’extension des zones urbaines et les zones d’urbanisation future devront intégrer ces préoccupations paysagères et assurer la pérennité de la qualité paysagère des territoires utilisés.

Le PLU affirmera la vocation paysagère de certains secteurs de jardins et les protégera à travers son zonage. Ces cœurs d’îlots verts devront être préservés de toute urbanisation et contribueront à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants de Rothau.

Le PLU affichera la volonté de mettre en valeur le circuit hydraulique sur l’ensemble de la commune et notamment le centre.

Le PLU devra encourager le projet de dépollution du site de l’ancienne décharge communale (au lieu-dit Saint-Nicolas).

5.3 OBJECTIF : CONTRIBUER A LA PRESERVATION DE L’ENVIRONNEMENT

La commune de Rothau est caractérisée par la présence :

- d’une zone humide remarquable, la ZHR de la Haute Vallée de la Bruche,
- d’un cours d’eau recensé à l’inventaire des zones humides remarquables, la Rothaine.

Ces espaces et écosystèmes seront préservés et protégés.

La commune figure en zone de montagne et elle est concernée par la loi relative à son développement et à sa protection. Ainsi, le PLU encouragera :

- la préservation des terres arables nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- la réalisation de l’urbanisation en continuité avec le bourg existant.

Dans le but de valoriser et de préserver ce patrimoine environnemental, les zones à fort enjeu écologique et environnemental seront classées inconstructibles tout comme les secteurs d’ouverture du paysage et les berges immédiates de la Bruche.

Les développements urbains, comme les requalifications ou mutations de secteurs déjà urbanisés, intégreront les spécificités de leur environnement. Ainsi, la requalification du site de Steinheil tiendra compte des contraintes du territoire et des espaces naturels qui l’entourent.

Afin d’être conforme à l’Arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992, valant PPRI, le PLU prendra en compte le caractère inondable de plusieurs secteurs de la plaine alluviale le long du cheminement de la Bruche et de la voie ferrée. Tout projet de construction devra se conformer strictement aux exigences imposées par le PPRI.

6 LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D’AMENAGEMENT

Afin de mieux visualiser les choix de développement communaux, il est présenté ci-après la formalisation de l’urbanisation de deux secteurs :

- la requalification du centre-ville
- l’urbanisation du tènement entre la Bruche et la voie ferrée.

6.1 LA REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville est marqué par un vaste espace offrant des potentialités de requalification et de densification maîtrisée qu’il est nécessaire de préserver et de valoriser. Cette démarche nécessite un travail progressif de développement de la maîtrise foncière et d’organisation concernant le logement, l’activité commerciale, l’aménagement des espaces publics majeurs de la commune, l’accueil d’activités économiques.

Comme il est expliqué dans le PADD (chapitre 2.1) il existe des enjeux forts pour l’identification et l’affirmation du centre de Rothau dans les années à venir, qui nécessitent une densification de population et de services et commerces de proximité.

Parallèlement, ce centre bénéficie d’un espace libre important autour du presbytère.

Nous proposons :

- De préserver ce territoire qui est un espace de respiration et de dégagement pour les habitations resserrées autour,
- D’utiliser le site en partie haute du centre-ville, en haut de la place de la fonderie, actuellement occupé par d’anciens bâtiments en sheds sous-employés et par le Centre d’Aide par le Travail pour développer progressivement une offre en logements, commerces et services de proximité.
- De requalifier la place de la Fonderie pour affirmer le centre-ville et toutes les fonctions urbaines, économiques et sociales de cet espace (marché, fêtes foraines, manifestations populaires diverses, ...).

Il serait intéressant à terme que le CAT se déplace également et sorte du centre. Le localiser près de la gare serait intéressant, ses utilisateurs arrivant souvent par train (voir orientation n°2).

Nous proposons que cette requalification passe par la mise en place d’une Zone d’Aménagement Concerté (ZAC), procédure qui permet :

- la gestion de son développement sur une durée libre,
- le financement d’opérations extérieures au périmètre strict de la ZAC (déplacement des entreprises existantes, aménagement partiel ou total des espaces publics limitrophes, participation aux investissements d’infrastructure nécessaires hors périmètre, ...),
- l’association de partenaires financiers ou opérationnels privés et publics,
- la vente de droit à construire variables selon les types d’opérations (logement, activité, social, ...),
- une gestion flexible du programme élaboré lors de la mise en œuvre du dossier de réalisation de cette ZAC.

6.2 LES BERGES DE LA BRUCHE

La commune bénéficie de terrains encore inutilisés entre la voie ferrée et la Bruche. Ce territoire permettrait de développer une offre mixte entre logements et activités.

Nous proposons de développer ainsi des locaux d’activité le long de la voie ferrée, locaux qui permettraient d’accueillir, entre autres, les entreprises délocalisées dans le cadre de la requalification urbaine du centre-ville.

La proximité des logements et des entreprises est de plus un atout rare et recherché par les petites entreprises artisanales (second œuvre bâtiment, imprimeries, ...). La proximité de la gare est également un atout non négligeable.

Une aire de stationnement pour les usagers de la gare pourrait également être aménagée dans le cadre de ce projet dans la partie sud du terrain.

Le CAT pourrait également se déplacer ainsi à proximité de la gare.

Les logements seraient développés ouverts vers la Bruche, au-dessus de son lit majeur, bénéficiant d’une vue à l’Ouest sur les reliefs de La Broque et sur la Bruche et son cortège végétal.

Cette opération nécessite de récupérer des terrains actuellement inoccupés mais propriété de la SNCF.